Pièce n° **3**

Département de VAUCLUSE

Commune de VALREAS

Plan d'Occupation des Sols

Règlement

Modification



1°APPROBATION	31.01.1980
APPROBATION 1°REVISION	29.07.1987
APPROBATION 2°REVISION	21.06.1999
APPROBATION 1°MODIFICATION	31.07.2001
APPROBATION 2°MODIFICATION	17.12.2001
APPROBATION 3°MODIFICATION	16.12.2002
APPROBATION 4°MODIFICATION	13.12.2004

Conçu par la	COMMUNE
Dressé par	HABITAT & DEVELOPPEMENT DE VAUCLUSE Place du Marché – 84 510 Caumont / Durance ☎ 04 90 23 12 12 E-mail : Hd84@wanadoo.fr
B. WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de Mission Urbanisme

12/12/2009

SOMMAIRE

-oOo-

PREAMBULE

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en 3 titres :

TITRE I

TITRE II

TITRE III

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- lecture des dispositions générales ;
- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain ;

Éventuellement :

- lecture d'autres documents (planches des servitudes et des alignements) pouvant avoir une influence sur la constructibilité du terrain ;
- lecture des principaux textes législatifs reproduits en annexe ;
- lecture de l'explication graphique de l'article des différentes zones intitulées :"implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

TITRE I

- dispositions générales -

Ce règlement est établi en application de l'article R 123-16 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'article R 123-21 de ce même Code.

Article 1 - Champ d'application territorial du plan.

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de : VALREAS

Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

2.1. Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de celles des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3.2, R 111-4, R 111-14, R 111-14.2, R 111-15, R 111-21, dont le texte est reproduit en annexe au présent document.

2.2. S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol (planches en annexe).

Article 3 - Division du territoire en zones.

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols est divisé en zones urbaines, en zones naturelles et en emplacements réservés.

3.1. Les zones urbaines.

Zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE II du présent règlement qui couvrent non seulement le territoire déjà urbanisé, mais aussi les territoires équipés ou qui le seront à court terme.

Elles comprennent :

a) La zone **UA**, zone à caractère central d'habitat, couvrant l'agglomération proprement dite, où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu. Le caractère actuel du bâti y sera maintenu.
Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.
Elle comprend un secteur **UAib** qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières.

b) La zone **UB,** zone concernant l'extension urbaine en ordre discontinu de la zone **UA** occupée par de l'habitat individuel ou collectif peu dense.
Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.
Elle comprend 2 secteurs, **UBia et UBib**, qui regroupent les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières et un secteur **UBi3** soumis à l'aléa inondation (secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible) du projet de PPRI et pour lequel des prescriptions ont été établies.
Elle comprend également un secteur **UBh** où, compte tenu de son intérêt architectural, la hauteur des constructions autorisées est moins élevée que celle admise sur le reste de la zone **UB**.

c) La zone **UC** zone concernant l'extension urbaine en ordre discontinu occupée par de l'habitat individuel ou collectif.
Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.
Elle comprend 1 secteur **UCia**, qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières et un secteur **UCi3** soumis à l'aléa inondation (secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible) du projet de PPRI et pour lequel des prescriptions ont été établies.

d) La zone **UE** zone destinée à recevoir les industries, les entreprises artisanales et les entreprises commerciales. Seules les habitations liées à ces activités y sont autorisées.
Elle comprend un secteur **UEi**, qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières.

3.2. Les zones naturelles.

Zones auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du TITRE III du présent règlement qui couvrent les territoires situés hors des zones urbaines et qui ne sont pas ou peu équipés.

Elles comprennent :

e) La zone **1NA,** zone d'urbanisation à court terme destinée à l'habitat.
Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.
Elle comprend un secteur **1NAa**, qui regroupe qui regroupe les terrains à urbaniser les plus éloignés du centre ville, terrains qui font l'objet d'une densification moins forte que ceux inclus dans la zone **1NA** ;.

f) La zone **3NA** est une zone d'aménagement à court terme destinée à recevoir les entreprises artisanales et commerciales. Seules les habitations liées à ces activités y sont autorisées.
Elle comprend un secteur **3NAd** qui regroupe les terrains concernés par le recul des constructions à au moins 75 mètres de l'axe des routes départementales à grandes circulations. Cette réglementation précise que cette obligation de recul ne s'applique ni à l'adaptation, ni à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux réseaux d'intérêt public.
Elle comprend un secteur 3NAs dans lequel peuvent être autorisés les équipements et constructions à vocation sociale.

g) La zone **4NA** est une zone d'aménagement à court terme destinée aux activités sportives, de loisirs et socio-éducatives où seules les activités de ce type sont autorisées.

h) La zone **5NA** est une zone d'aménagement futur à long terme réservée à l'habitat qu'il soit résidentiel, touristique ou hôtelier. Elle ne pourra être, éventuellement, mise en œuvre que par modification du P.O.S.
Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.
Elle comprend un secteur **5NAi** qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui fait l'objet de prescriptions particulières.
Elle comprend également un secteur **5NAd** qui regroupe les terrains concernés par le recul des constructions à au moins 75 mètres de l'axe des routes départementales à grandes circulations. Cette réglementation précise que cette obligation de recul ne s'applique ni à l'adaptation, ni à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux réseaux d'intérêt public.

i) La zone **6NA** est une zone d'aménagement futur à long terme réservée aux activités. Elle ne pourra être, éventuellement, mise en œuvre que par modification du P.O.S. et après la réalisation d'un débat public.

j) La zone **NB** est une zone assurant la continuité des zones urbaines et qui intéresse des secteurs déjà bâtis. L'habitat isolé y est admis. L'insuffisance d'équipements V.R.D. fait qu'elle ne puisse être classée en zone urbaine.
Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.
Elle comprend un secteur **NBia** qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières.
Elle comprend également un secteur **NBa** qui regroupe les terrains qui, pour des raisons d'assainissement individuel, ne peuvent être construits que sur des parcelles de 2 500 m².

k) La zone **NC** est une zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des sols.
Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.
Elle comprend un secteur **NCia** qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières.
Elle comprend un secteur **NCd** qui regroupe les terrains concernés par le recul des constructions à au moins 75 mètres de l'axe des routes départementales à grandes circulations. Cette réglementation précise que cette obligation de recul ne s'applique ni à l'adaptation, ni à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux réseaux d'intérêt public.

l) La zone **ND** est une zone naturelle à protéger, où toutes les constructions sont interdites. Elle est constituée pour l'essentiel des secteurs boisés classés dont le maintien en l'état est nécessaire afin de sauvegarder la qualité paysagère du site, de limiter les conséquences d'éventuels incendies et de réduire au maximum les inondations qui sont, en partie, dues au déboisement.
Elle comprend un secteur **NDi** qui regroupe des terrains touchés par les inondations de septembre 1992.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 à L.130-5 du Code de l'Urbanisme.

3.3. Les emplacements réservés.

La liste des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics, des installations d'intérêt général ou des espaces verts, est annexée au P.O.S..

Article 4 - Adaptations mineures.

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 du règlement peuvent être autorisées en raison de la nature du sol, de la configuration des parcelles ou du caractère des constructions avoisinantes. Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

TITRE II

- dispositions applicables aux zones urbaines –

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UA**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat, couvrant l'agglomération proprement dite, où les bâtiments sont construits le plus souvent en ordre continu. Le caractère actuel du bâti y sera maintenu.

Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.

Elle comprend un secteur **UAib** qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UA1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

1) Peuvent notamment être autorisées les constructions destinées :

- à l'habitation ;
- aux commerces et à l'artisanat ;
- à l'hôtellerie et à la restauration ;
- aux équipements collectifs ;
- aux bureaux ou services.

2) Peuvent aussi être autorisées :

- Les installations classées et les ouvrages techniques (E.D.F., P.& T., etc…) nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition :
  * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- Les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. articles L 441.2 – L 441.3 et R 442.6 en annexe).

Dans le secteur **UAib** :

* Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :
  - Les planchers habitables créés seront situés au moins à 1 mètre au-dessus du sol naturel. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette de la construction originelle ;

* Tout aménagement ou création de constructions à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, hôpitaux, maisons de retraite,…) devra respecter la prescription suivante :
  - Les planchers habitables créés seront situés au moins 1 mètre au-dessus du sol naturel.

* Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement,…) ne sera autorisé qu'à la condition suivante :
  - Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé au moins 1mètre au-dessus de la cote de référence.

  De plus, les établissements recevant du public, au sens de l'article R.123.2. du Code de la Construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4ème ou 5ème catégorie au sens de l'article R.123.19 du même code.

* Les clôtures à condition que leur perméabilité soit au moins de 80%.

Article UA2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;

- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;

- Les ouvertures de carrières ;

- Les campings et caravanings.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article UA3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques, possibles après délivrance d'une permission de voirie, doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En aucun cas, les accès directs pourront se faire sur la déviation de la R.D. 941 (déviation de route classée à grande circulation), les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Article UA4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Article UA5 - Surface et forme des terrains.

Néant.

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Ces prescriptions s'appliquent aux constructions édifiées en bordure des voies privées, la limite latérale de la voie privée, tant prise comme alignement.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1 seront possibles, sous réserve des dispositions de l'article **UA7** :

a) - lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20m de front sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ;

b) - lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant déjà en retrait.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

1 - En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 25 mètres à partir de l'alignement existant.

Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires, murs, annexes, cellier, garage. Si, par application de l'article **UA6**, une construction s'établit en recul de l'alignement, l'épaisseur constructible de 25m recule d'autant dans la mesure où les prospects en fond de parcelle peuvent être respectés sans adaptation.

Au-delà de cette profondeur de 25 mètres, peuvent être édifiées :

a) des constructions annexes de l'habitation ou à caractère commercial, le long des limites séparatives des parcelles, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 4 mètres par rapport au niveau du sol naturel du fonds servant. Ces mêmes dispositions peuvent être tolérées pour les locaux d'habitation sous réserve qu'ils prennent jour dans une cour de 30m² de surface minimale et que les vues directes prises dans l'axe de chaque ouverture ne soient pas inférieures à 4 mètres.

b) des constructions principales élevées dans le plafond de l'îlot, à condition qu'elles soient éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres (pour application cf. annexe).

2 - Des adaptations aux dispositions du paragraphe **1** ci-dessus peuvent être accordées, lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou une parcelle de grande longueur de front sur rue. Dans ce cas, il peut être imposé une implantation sur l'une des deux limites latérales.

La superficie des cours visée au paragraphe **1a** pourra être réduite lorsque la configuration parcellaire le justifiera.

Article UA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UA9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article UA10 - Hauteur des constructions.

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être sensiblement égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

Les faîtages doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone **UA.**

Article UA11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées selon les dispositions des articles L 441.2 - L 441.3 et R 442.6 reproduits en annexe. En aucun cas leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres, sauf si le terrain jouxte une activité artisanale, industrielle et commerciale dont les nuisances sonores dépassent les normes admises, dans ce cas leur hauteur pourra être portée à un maximum de 3 mètres.

Dans le secteur **UAib**, les clôtures doivent avoir une perméabilité de 80%.

Article UA12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : - 1 place de stationnement par logement.

Bureaux : - Une place par 60 m² de plancher.

Commerces : - Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants : - Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Autres
établissements : - Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le stationnement pourra être satisfait à l'extérieur par un parking public ou privé, distant de moins de 300 mètres.

Article UA13 - Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être plantés (un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement), traités et aménagés de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux n'en soient pas altérés.

Les arbres abattus seront remplacés.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

Article UA15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UB**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone concernant l'extension urbaine en ordre discontinu de la zone **UA** occupée par de l'habitat individuel ou collectif peu dense.
Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.
Elle comprend 2 secteurs, **UBia et UBib**, qui regroupent les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières et un secteur **UBi3** soumis à l'aléa inondation (secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa faible) du projet de PPRI et pour lequel des prescriptions ont été établies.
Elle comprend également un secteur **UBh** où, compte tenu de son intérêt architectural, la hauteur des constructions autorisées est moins élevée que celle admise sur le reste de la zone **UB**.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UB1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

1) Peuvent notamment être autorisées les constructions destinées :
   - à l'habitation ;
   - à l'hôtellerie et la restauration ;
   - aux commerces et à l'artisanat ;
   - aux équipements collectifs ;
   - aux bureaux ou services.

Dans le secteur **UBi3** les planchers utiles des constructions autorisées devront en plus être implantés au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence, qui sur ces secteurs est fixée à 0.50 m au-dessus du terrain naturel.

2) Peuvent aussi être autorisées :
   - Les installations classées et les ouvrages techniques (E.D.F., P.& T., etc…) nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition :
     * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
     * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
     * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
   - Les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. articles L 441.2 – L 441.3 et R 442.6 en annexe). Dans le secteur **UBi3** les clôtures devront être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage et devront être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue.

Dans le secteur **UBia** peuvent être autorisées :

* Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :
  - Les planchers habitables créés seront situés à plus de 0,50m du sol naturel. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette de la construction originelle ;

* Tout aménagement ou création de constructions à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, hôpitaux, maisons de retraite,…) devra respecter la prescription suivante :
  - Les planchers habitables créés seront situés à plus de 0,50 mètre du sol naturel.

* Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement,…) ne sera autorisé qu'à la condition suivante :
  - Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à plus de 0,50m du sol naturel
* Les clôtures, à condition que leur perméabilité soit au moins de 80%.

Dans le secteur **UBib** peuvent être autorisées :

* Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :
  - Les planchers habitables créés seront situés au moins à 1 mètre au-dessus du sol naturel. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette de la construction originelle ;

* Tout aménagement ou création de constructions à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, hôpitaux, maisons de retraite,…) devra respecter la prescription suivante :
  - Les planchers habitables créés seront situés à plus de 1 mètre au-dessus du sol naturel.

* Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement,…) ne sera autorisé qu'à la condition suivante :

- Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé au moins à plus de 0,50m au-dessus du sol naturel

De plus, les établissements recevant du public, au sens de l'article R.123.2. du Code de la Construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4ème ou 5ème catégorie au sens de l'article R.123.19 du même code.

* Les clôtures à condition que leur perméabilité soit d'au moins 80%.

Article UB2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les défrichements et les coupes à blanc dans les espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article UB3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques, possibles après délivrance d'une permission de voirie, doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En aucun cas, les accès directs pourront se faire sur la déviation de la R.D. 941 (déviation de route classée à grande circulation), les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Article UB4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense extérieure contre l'incendie des bâtiments à construire ou à étendre devra être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie assurant des débits de 1000 litres/minute (normes NFS 61-213) et implantés à 200 mètres maximum par les voies praticables.

2 - ASSAINISSEMENT.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Article UB5 - Surface et forme des terrains.

Néant.

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privés existantes, modifiées ou à créer, ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Ces prescriptions s'appliquent aux constructions édifiées en bordure des voies privées, la limite latérale de la voie privée étant prise comme alignement.

Des implantations autres que celles prévues au paragraphe **1** seront possibles, sous réserve des dispositions de l'article **UB7** :

a) - lorsque le projet de construction intéresse une parcelle ayant au moins 20m de front sur rue, à condition que le bâtiment sur rue comprenne des ailes en retour joignant l'alignement ;

b) - lorsque le projet de construction jouxte un bâtiment existant déjà en retrait.

Des adaptations aux dispositions ci-dessus peuvent être accordées lorsque le projet de construction intéresse un ensemble de parcelles ou un îlot à remodeler.

A l'intérieur des lotissements et groupe d'habitations, les constructions doivent s'édifier à au moins 6m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique, structurantes par rapport à l'ensemble de la zone. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution intense doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Le long des rivières, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges naturelles.
Le long des canaux cette limite est ramenée à 4 mètres.

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette différence ne pouvant jamais être inférieure à 3 mètres (pour application cf. annexe).

Article UB8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UB9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article UB10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage.

Dans le secteur **UBh**, la hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 mètres à l'égout et 8 mètres au faîtage.

Article UB11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées selon les dispositions des articles L 441.2 – L 441.3 et R 442.6 reproduits en annexe. En aucun cas leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres, sauf si le terrain jouxte une activité artisanale, industrielle et commerciale dont les nuisances sonores dépassent les normes admises, dans ce cas leur hauteur pourra être portée à un maximum de 3 mètres.

Dans le secteur **UBia** et **UBib** les clôtures doivent avoir une perméabilité au moins égale à 80%.

Article UB12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : - 1 place de stationnement par logement.

Bureaux : - Une place par 60 m² de plancher.

Commerces : - Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants : - Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Autres établissements : - Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le stationnement pourra être satisfait à l'extérieur par un parking public ou privé, distant de moins de 300 mètres.

Article UB13 - Espaces libres et plantations.

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m² d'espaces verts par 100 m² de surface développée hors œuvre).

- Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone **UB** est égal à :

* 1,7 dans les cas d'extension de bâtiments liés à des activités existantes à la date de la modification du P.O.S.. Ces bâtiments seront obligatoirement raccordés au réseau public d'assainissement pour les eaux usées.

* 0,6 pour les autres constructions.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

Article UB15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

-oOo-

CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UC**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone concernant l'extension urbaine en ordre discontinu occupée par de l'habitat individuel ou collectif.

Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.

Elle comprend un secteur **UCia**, qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières et un secteur **UCi3** soumis à l’aléa inondation (secteurs d’écoulement des crues soumis à un aléa faible) du projet de PPRI et pour lequel des prescriptions ont été établies.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UC1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

1) Peuvent notamment être autorisées les constructions destinées :

- à l'habitation ;
- à l'hôtellerie et la restauration ;
- aux commerces et à l'artisanat ;
- aux équipements collectifs ;
- aux bureaux ou services.

Dans le secteur **UCi3** les planchers utiles des constructions autorisées devront en plus être implantés au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence, qui sur ces secteurs est fixée à 0.50 m au-dessus du terrain naturel.

2) Peuvent aussi être autorisées :

- Les installations classées et les ouvrages techniques (E.D.F., P.& T., etc…) nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition :
  * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- Les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. articles L 441.2 – L 441.3 et R 442.6 en annexe). Dans le secteur **UCi3** les clôtures devront être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage et devront être perméables afin de ne pas gêner l’écoulement de l’eau en cas de crue.

Dans le secteur **UCia** peuvent être autorisées :

* Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :
- Les planchers habitables créés seront situés à au moins 0,50m du sol naturel. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette de la construction originelle ;

* Tout aménagement ou création de constructions à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, hôpitaux, maisons de retraite,…) devra respecter la prescription suivante :
- Les planchers habitables créés seront situés à plus de 0,50 mètre du sol naturel.

* Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement,…) ne sera autorisé qu'à la condition suivante :
- Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,50m au-dessus du sol naturel

De plus, les établissements recevant du public, au sens de l'article R.123.2. du Code de la Construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4ème ou 5ème catégorie au sens de l'article R.123.19 du même code.

* Les clôtures à condition que leur perméabilité soit au moins de 80%.

Article UC2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings.
- Les défrichements et les coupes à blanc dans les espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article UC3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques, possibles après délivrance d'une permission de voirie, doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En aucun cas, les accès directs pourront se faire sur la déviation de la R.D. 941 (déviation de route classée à grande circulation), les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

La largeur de l'emprise de la voie d'accès doit être de 5 mètres minimum. Des adaptations justifiées par des contraintes techniques ou topographiques peuvent être acceptées.

Article UC4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

3 - EAUX PLUVIALES.

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Article UC5 - Surface et forme des terrains.

Non Réglementé.

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Ces constructions devront être édifiées à :

* 10 m de l'axe du chemin des Estimeurs ;
* 8 m de l'axe des autres voies ouvertes à la circulation publique, excepté lorsqu'elles auront fait l'objet d'un élargissement.

A l'intérieur des lotissements et groupe d'habitations, les constructions doivent s'édifier à au moins 4 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique, structurantes par rapport à l'ensemble de la zone. L'implantation des constructions en bordure des voies de distribution intense doit assurer une circulation aisée et respecter les normes de sécurité.

Le long des rivières, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges naturelles.
Le long des canaux cette limite est ramenée à 4 mètres.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette différence ne pouvant jamais être inférieure à 3 mètres (pour application cf. annexe).

Article UC8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article UC9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article UC10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 8 m à l'égout des toitures et 10 m au faîtage.

Article UC11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Pour les constructions en ordre continu, les lignes électriques et téléphoniques seront établies sous câbles courant sous les corniches de maison en maison et mieux chaque fois que possible et notamment pour les traversées des rues et places, enterrées.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées selon les dispositions des articles L 441.2 – L 441.3 et R 442.6 reproduits en annexe. En aucun cas leur hauteur ne pourra dépasser 2 mètres, sauf si le terrain jouxte une activité artisanale, industrielle et commerciale dont les nuisances sonores dépassent les normes admises, dans ce cas leur hauteur pourra être portée à un maximum de 3 mètres.

Dans le secteur **UCia** les clôtures doivent avoir une perméabilité de 80% au minimum.

Article UC12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : - 1 place de stationnement par logement.

Bureaux : - Une place par 60 m² de plancher.

Commerces : - Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants : - Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Autres établissements : - Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le stationnement pourra être satisfait à l'extérieur par un parking public ou privé, distant de moins de 300 mètres.

Article UC13 - Espaces libres et plantations.

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m² d'espaces verts par 100 m² de surface développée hors œuvre).

- Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

- Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone **UC** est égal à :

* 1,7 dans le cas d'extension de bâtiments liés à des activités existantes à la date de la modification du P.O.S.. Ces bâtiments seront obligatoirement raccordés au réseau public d'assainissement pour les eaux usées.

* 0,40 pour les autres constructions raccordées au réseau public d'assainissement.

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructures.

Article UC15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

-oOo-

CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UE**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone destinée à recevoir les industries, les entreprises artisanales et les entreprises commerciales. Seules les habitations liées à ces activités y sont autorisées.
Elle comprend un secteur **UEs**, prévu pour recevoir des bâtiments liés au développement d'activités publiques.
Elle comprend également un secteur **UEi**, qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article UE1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

Sont autorisées, à condition qu'elles ne causent pas de troubles anormaux de voisinage, les industries, les entreprises artisanales, les entreprises commerciales et les entreprises de service, ainsi que les habitations liées et nécessaires à ces activités, dès lors que leur surface est inférieure à celle des locaux professionnels et qu'elle ne dépasse pas 160 m².
L'extension des logements existants non liées aux activités artisanales et industrielles, jusqu'à un maximum de 160 m² de surface développée hors œuvre nette, sous réserve de respecter les articles UE6 et UE7.
Les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. articles L 441.2 - L 441.3 et R 442.6 en annexe).

Peuvent aussi être autorisées les installations classées et les ouvrages techniques (E.D.F., P & T, etc...) nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur **UEs**, sont autorisés les bâtiments liés au développement d'activités publiques.

Dans le secteur **UEi** peuvent être autorisées :

* Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :
  - Les planchers habitables créés seront situés à au moins 0,50m du sol naturel. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette de la construction originelle ;

* Tout aménagement ou création de constructions à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, foyers, hôpitaux, maisons de retraite,…) devra respecter la prescription suivante :
  - Les planchers habitables créés seront situés à plus de 0,50 mètre du sol naturel.

* Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centres de soin, établissements d'enseignement,…) ne sera autorisé qu'à la condition suivante :
  - Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,50m au-dessus du sol naturel

  De plus, les établissements recevant du public, au sens de l'article R.123.2. du Code de la Construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4ème ou 5ème catégorie au sens de l'article R.123.19 du même code.

* Les clôtures à condition que leur perméabilité soit au moins de 80%.

Article UE2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- Les constructions individuelles à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées à l'article **UE1** ;
- Les hôtels ;
- Tous les équipements sociaux dont la présence n'est pas directement liée à l'activité de la zone ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les lotissements, les groupes d'habitations, les immeubles collectifs ;
- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les défrichements et les coupes à blanc dans les espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article UE3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques, possibles après délivrance d'une permission de voirie, doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En aucun cas les accès directs pourront se faire sur la déviation de la R.D. 941 (déviation de route classée à grande circulation), les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Aucune sortie directe sur les R.D. n'est autorisée, s'il y a possibilité de sortir par une autre voie adjacente.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Article UE4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Pour les besoins industriels et conformément au décret du 3 Janvier 1919, les pompages dans les nappes phréatiques sont autorisés après étude technique dûment conduite par les administrations compétentes et à condition que ces prélèvements n'affectent pas le régime et la nature de la nappe.

2 - ASSAINISSEMENT.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Toutes les eaux et matières usées résiduaires des installations industrielles doivent être traitées et évacuées par des dispositifs les rendant conformes aux dispositions des instructions et réglementations en vigueur.

3 - DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE

La défense extérieure contre l’incendie devra être réalisée par des hydrants normalisés, alimentés par un réseau permettant d’assurer un débit simultané de $60m^3/h$ au minimum, pendant 2 heures, situés à moins de 200m des bâtiments à défendre et ce, par les voies praticables.

Article UE5 - Surface et forme des terrains.

Non réglementées.

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau structurant R.D. 941	- 100 mètres.
Réseau structurant R.D. 976	- 75 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. 10, 18, 46, 47, 142, 191, 196 et 197,	- 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 10 m normalement ; - 7 m exceptionnellement.

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des rivières, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges naturelles.
Le long des canaux cette limite est ramenée à 4 mètres.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 5 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs séparatifs, coupe feu).

Les installations et dépôts soumis à la réglementation des établissements classés doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 15 mètres de largeur. Cette marge est portée à 10 mètres quand la parcelle voisine n'est pas située en zone **UE**.

Article UE8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à 5 mètres.

Article UE9 - Emprise au sol.

La surface construite ne pourra excéder 80 % de la surface de la parcelle.

Article UE10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres mesurés à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles.

Article UE11- Aspect extérieur.

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les lignes électriques et téléphoniques seront de préférence établies sur poteaux bois et, sauf impossibilité technique, sur supports communes.

Dans le secteur **UEi** les clôtures doivent avoir une perméabilité de 80% au minimum.

Article UE12- Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Article UE13- Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés à l'article **UE1** par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran sous réserve de ménager la circulation des véhicules de secours.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article UE14- Coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités d'occupation du Sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section **II** du présent chapitre.

Article UE15- Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

-oOo-

TITRE III

- dispositions applicables aux zones naturelles -

La commune ne prend aucun engagement
de services et d'équipements publics
dans les zones naturelles.

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **1NA**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme destinée à l'habitat.

Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.

Elle comprend un secteur **1NAa**, qui regroupe qui regroupe les terrains à urbaniser les plus éloignés du centre ville, terrains qui font l'objet d'une densification moins forte que ceux inclus dans la zone **1NA**.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 1NA1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

Peuvent notamment être autorisées :

- les lotissements et les ensembles d'habitations dès lors que la surface minimale de chacun des lots représente au minimum 700 m², sauf dans le secteur **1NAa** où celle-ci est portée à 1 200 m², à raison d'une seule construction pour 700 m² ou 1 200 m² ; cette disposition ne s'applique pas pour les lotissements ayant été autorisés avant la date d'approbation de la révision du P.O.S. (21 Juin 1999).
- l'extension des constructions existantes ;
- les établissements scolaires, sanitaires et sociaux ;
- Les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. articles L 441.2 - L 441.3 et R 442.6 en annexe).
- Les installations classées et les ouvrages techniques (E.D.F., P & T, etc...) nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition :
  - * que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

Article 1NA2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les abris de week-end ;
- Les immeubles collectifs ;
- Les installations de campings et caravanings ;
- Les défrichements et les coupes à blanc dans les espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 1NA3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques, possibles après délivrance d'une permission de voirie, doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En aucun cas les accès directs pourront se faire sur la déviation de la R.D. 941 (déviation de route classée à grande circulation), les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Article 1NA4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.
L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

3 – EAU PLUVIALE.

Pour pouvoir traiter correctement les problèmes liés à la collecte des eaux pluviales, la surface imperméabilisée ne pourra en aucun cas dépasser 250 m² par lot.
De plus, une zone de rétention dont la surface devra, au minimum, représenter 2,5% de la surface totale du lotissement, sera créée. La profondeur de cette zone ne devra pas avoir une hauteur inférieure à 0,50 m.

Article 1NA5 - Surface et forme des terrains.

Chaque terrain devra avoir une surface minimale de 700 m², sauf dans le secteur **1NAa** où celle-ci est portée à 1 200 m² à raison d'une seule construction par 700 m² ou 1 200 m².
Cette disposition ne s'applique pas pour les lotissements ayant été autorisés avant la date d'approbation de la révision du P.O.S. (21 Juin 1999).

Article 1NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour toutes les constructions, exceptées celles nécessaires au fonctionnement des services publics (E.D.F., P & T, etc…), et en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau structurant R.D. 941	- 100 mètres.
Réseau structurant R.D. 976	- 75 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. 10, 18, 46, 47, 142, 191, 196 et 197,	- 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 10 m normalement ; - 7 m exceptionnellement.

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des rivières, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges naturelles.
Le long des canaux cette limite est ramenée à 4 mètres.

Article 1NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette différence ne pouvant jamais être inférieure à 3 mètres (pour application cf. annexe).

Article 1NA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié, au plus, des pièces habitables prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

Article 1NA9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article 1NA10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

Article 1NA11 -Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et, sauf exception, sur supports communs.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées selon les dispositions des articles L 441.2 - L 441.3 et R 442.6 reproduits en annexe. Elles devront obligatoirement être composées d'un grillage posé sur un muret de 40cm de hauteur, sauf si le terrain jouxte une activité artisanale, industrielle et commerciale dont les nuisances sonores dépassent les normes admises. Dans ce cas, elles pourront être maçonnées mais ne devront en aucun cas dépasser 3 mètres de hauteur.

Article 1NA12 -Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :	-	1 place de stationnement par logement.
Bureaux :	-	Une place par 60 m² de plancher.
Commerces :	-	Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.
Hôtels et restaurants :	-	Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
Autres établissements :	-	Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article 1NA13 -Espaces libres et plantations.

- Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m² d'espaces verts par 100 m² de surface développée hors œuvre).

- Les lotissements, groupes d'habitations, devront comporter la réalisation d'un espace planté commun représentant 10 % au moins de la surface du terrain à lotir.

- Les plantations existantes seront maintenues.

<u>SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.</u>

<u>Article 1NA14 -Coefficient d'occupation du sol.</u>

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone **1NA** est égal à 0,50.

<u>Article 1NA15 -Dépassement du coefficient d'occupation du sol.</u>

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article **14** ci-dessus n'est pas autorisé.



CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **3NA**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone d'aménagement à court terme destinée à recevoir les entreprises artisanales et commerciales. Seules les habitations liées à ces activités y sont autorisées.

Elle comprend un secteur **3NAd** qui regroupe les terrains concernés par le recul des constructions à au moins 75 mètres de l'axe des routes départementales à grandes circulations. Cette réglementation précise que cette obligation de recul ne s'applique ni à l'adaptation, ni à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux réseaux d'intérêt public.

Elle comprend un secteur **3NAs** dans lequel peuvent être autorisés les équipements et constructions à vocation sociale.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 3NA1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

1) Peuvent notamment être autorisées les constructions à usage :

- de commerce ou d'artisanat ;
- d'activités hôtelières ou/et de restauration ou/et de résidence de tourisme ;
- de bureaux ou de services ;
- les immeubles collectifs destinés aux activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services.
- de loisirs ;
- l'extension des logements existants jusqu'à une superficie maximale de 160 m² de surface de plancher développée hors œuvre nette (cf. définition en annexe);
- les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. articles L.441.2 – L.441.3 et R.442.6 en annexe).

Dans le secteur **3NAs** peuvent également être autorisés les équipements et constructions à vocation sociale, qu'il s'agisse de bâtiments à usage d'activité ou de logements.

2) Peuvent également être autorisées :

- les constructions individuelles à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements implantés dans la zone. Dès lors que leur surface est inférieure à celle des locaux artisanaux, commerciaux, etc…, et qu'elle ne dépasse pas 160 m² ;

- les installations classées et les ouvrages techniques (E.D.F., P & T, etc...) nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- les lotissements artisanaux, commerciaux, de bureaux ou de services, hôteliers et de restauration.

Article 3NA2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- Les constructions individuelles à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées en **3NA1**.

- Tous les équipements sociaux dont la présence n'est pas directement liée à l'activité de la zone ;

- Les ouvertures de carrières ;

- Les campings et caravanings ;

  - - Les lotissements (sauf les lotissements artisanaux, commerciaux, de bureaux ou de services, hôteliers et de restauration), les groupes d'habitations, les immeubles collectifs exceptés ceux destinés aux activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services, et dans le secteur 3NAs, ceux liés aux activités sociales.

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

  * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;

  * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;

- Les constructions à usage industriel.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 3NA3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques, possibles après délivrance d'une permission de voirie, doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En aucun cas les accès directs pourront se faire sur la déviation de la R.D. 941 (déviation de route classée à grande circulation), les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Article 3NA4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Pour les besoins industriels, les pompages dans les nappes phréatiques sont autorisés après étude technique dûment conduite par les administrations compétentes et à condition que ces prélèvements n'affectent pas le régime et la nature de la nappe.

La défense extérieure contre l'incendie des bâtiments à construire ou à étendre devra être assurée par des poteaux d'incendie de 150mm ou 100mm débitant respectivement 2000 litres/minute et 1000 litres/minute (normes NFS 61-213). Leur nombre et leur implantation seront définies en fonction du risque.

Dans la mesure où le réseau d'eau ne peut pas assurer les débits réglementaires, des réserves d'eau devront être aménagées. Leur capacité et leur lieu d'implantation seront définis en accord avec le service incendie.

2 - ASSAINISSEMENT.

Les effluents seront traités conformément aux normes sanitaires et selon les directives de l'autorité compétente.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les rejets liés aux activités doivent faire l'objet d'une convention de déversement dans le réseau public.

2 – EAU PLUVIALE.

Pour pouvoir traiter correctement les problèmes liés à la collecte des eaux pluviales, une zone de rétention représentant 12,5 litres par m², soit 2,5% de la surface du terrain avec une profondeur minimales de 50 cm devra être créée.

Article 3NA5 - Surface et forme des terrains.

Néant.

Article 3NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour toutes les constructions, exceptées celles nécessaires au fonctionnement des services publics (E.D.F., P & T, etc…), et en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau structurant R.D. 941	- 100 mètres.
Réseau structurant R.D. 976	- 75 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. 10, 18, 46, 47, 142, 191, 196 et 197,	- 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 10 m normalement ; - 7 m exceptionnellement.

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des rivières, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges naturelles.
Le long des canaux cette limite est ramenée à 4 mètres.

Dans le secteur **3NAd** et en dehors des espaces urbanisés, les constructions devront être implantées à 75 mètres de la Route Départementale.

Article 3NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 3 mètres. Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures seront prises pour éviter la propagation des incendies (murs séparateurs, coupe feu).

Article 3NA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article 3NA9 - Emprise au sol.

La surface construite ne pourra excéder 60 % de la surface de la parcelle.

Article 3NA10 -Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 8 m à l'égout du toit.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures industrielles de protection et d'entretien.

Article 3NA11 -Aspect extérieur.

Les constructions devront présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage ou des perspectives.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et, sauf exception, sur supports communs.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Article 3NA12 -Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Article 3NA13 -Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantées et convenablement entretenues.

Les marges d'isolement des installations et dépôts visés à l'article **3NA1** par rapport aux voies et limites séparatives doivent être plantées d'arbres formant écran sous réserve de ménager la circulation des véhicules de secours.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 3NA14 -Coefficient d'occupation du sol.

Les possibilités d'Occupation du Sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la section II du présent chapitre.

Article 3NA15 -Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.



CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **4NA**

CARACTERE DE LA ZONE.

La zone **4NA** est une zone d'aménagement à court terme destinée aux activités sportives, de loisirs et socio-éducatives où seules les activités de ce type sont autorisées.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 4NA1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

Peuvent être autorisées :

- les habitations de gardiennage liées aux activités socio-éducatives, de tourisme et de loisirs ;

- les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'hôtellerie et de restauration liées aux différentes activités de tourisme et de loisirs ;

L'extension des constructions existantes jusqu'à une superficie maximale de 250 m² de surface de plancher développée hors œuvre nette, (cf. définition en annexe).

- les campings caravanings ;

- les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. articles L.441.2 – L.441.3 et R.442.6 en annexe).

Peuvent aussi être autorisées les installations classées et les ouvrages techniques (E.D.F., P & T, etc...) nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 4NA2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

1) Toutes les constructions non liées aux activités de tourisme et de loisirs, en particulier :

   - les locaux à usage d'habitation autres que ceux visés à l'article **4NA1** ;

   - les lotissements de toute nature, les groupes d'habitations et immeubles collectifs ;

- les constructions à usage de bureaux et de commerces, autres que celles visées à l'article **4NA1** ;

- toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation :

    * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;

    * soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;

    * les installations classées et non classées ;

2) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 4NA3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Les accès sur les voies publiques, possibles après délivrance d'une permission de voirie, doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En aucun cas les accès directs pourront se faire sur la déviation de la R.D. 941 (déviation de route classée à grande circulation), les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

Article 4NA4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement :

- les hôtels et restaurants ainsi que les campings caravanings seront obligatoirement dotés d'un dispositif conforme à la réglementation en vigueur ;

- pour les autres constructions et activités, toutes les eaux et matières usées devront être dirigées sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

  Dans ce cas, une étude spécifique de définition et de dimensionnement du dispositif d'assainissement devra être réalisée. Eventuellement si les résultats sont défavorables, le raccordement obligatoire au réseau public d'eaux usées pourra être demandé.

  Le raccordement futur au réseau collectif devra rester possible.

3 – EAU PLUVIALE.

Pour pouvoir traiter correctement les problèmes liés à la collecte des eaux pluviales une zone de rétention représentant 12,5 litres par m², soit 2,5% de la surface du terrain avec une profondeur minimale de 50 cm devra être créée.

Article 4NA5 - Surface et forme des terrains.

La surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire.

Article 4NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour toutes les constructions, exceptées celles nécessaires au fonctionnement des services publics (E.D.F., P & T, etc…), et en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau structurant R.D. 941	- 100 mètres.
Réseau structurant R.D. 976	- 75 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. 10, 18, 46, 47, 142, 191, 196 et 197,	- 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 10 m normalement ; - 7 m exceptionnellement.

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des rivières, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges naturelles.
Le long des canaux cette limite est ramenée à 4 mètres.

Article 4NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Tout bâtiment doit être distant des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

Article 4NA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 4 mètres.

Article 4NA9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article 4NA10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage.
Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

Article 4NA11 -Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et, sauf exception, sur supports communs.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées selon les dispositions des articles L.441.2 – L.441.3 et R.442.6 reproduits en annexe. Elles devront obligatoirement être composées d'un grillage posé sur un muret de 40cm de hauteur, sauf si le terrain jouxte une activité artisanale, industrielle et commerciale dont les nuisances sonores dépassent les normes admises. Dans ce cas, elles pourront être maçonnées mais ne devront en aucun cas dépasser 3 mètres de hauteur.

Article 4NA12 -Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations :	-	1 place de stationnement par logement.
Bureaux :	-	Une place par 60 m² de plancher.
Commerces :	-	Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.
Hôtels et restaurants :	-	Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).
Autres établissements :	-	Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article 4NA13 -Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute construction et les marges de recul doivent être plantées et convenablement entretenues.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 4NA14 -Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

Article 4NA15 -Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **5NA**

CARACTERE DE LA ZONE.

La zone **5NA** est une zone d'aménagement futur à long terme réservée à l'habitat qu'il soit résidentiel, touristique ou hôtelier. Elle ne pourra être, éventuellement, mise en œuvre que par modification du P.O.S.

Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.

Elle comprend un secteur **5NAi** qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui fait l'objet de prescriptions particulières.

Elle comprend également un secteur **5NAd** qui regroupe les terrains concernés par le recul des constructions à au moins 75 mètres de l'axe des routes départementales à grandes circulations. Cette réglementation précise que cette obligation de recul ne s'applique ni à l'adaptation, ni à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux réseaux d'intérêt public.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 5NA1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

Sont admis :

- les installations nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage à condition qu'elles soient démontables ;
- l'aménagement et l'extension des activités existantes ;
- la restauration et l'extension des constructions d'habitations individuelles existantes d'une superficie minimale de 80m² de surface de plancher développée hors œuvre (S.O.H.N.) à la date de l'approbation de la révision. En aucun cas, la superficie de plancher développée hors œuvre nette sera supérieure à 250m² ;
- les piscines et les abris piscines dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante .
- les abris de jardin dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante .

Peuvent aussi être autorisées les installations classées et les ouvrages techniques (E.D.F., P & T, etc...) nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur **5NAi** les aménagements et les extensions des constructions d'habitations individuelles existantes d'une superficie minimale de 80m² de surface de plancher développée hors œuvre (S.O.H.N.) sont autorisées, à condition, que les planchers habitables créés soient situés à au moins 0,50 mètre du sol naturel.

Article 5NA2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

1) Toutes les constructions autres que celles visées à l'article **5NA1**, en particulier :
   - les locaux à usage d'habitation ;
   - les lotissements de toute nature ;
   - les constructions à usage de bureaux et de commerces ;
   - toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
   * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
   * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
   - les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
   - les établissements industriels classés ou non classés ;
   - les équipements hôteliers ;
   - les campings et caravanings ;
   - les abris de week-end et cabanons non agricoles, autres que les abris de jardin.

2) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 5NA3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Article5NA4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction a usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doivent être alimentés en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau peut être réalisée dans des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

2 - ASSAINISSEMENT.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite. Dans les terrains dominants les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

Article 5NA5 - Surface et forme des terrains.

La surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire.

Article 5NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour toutes les constructions, exceptées celles nécessaires au fonctionnement des services publics (E.D.F., P & T, etc…), et en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau structurant R.D. 941	- 100 mètres.
Réseau structurant R.D. 976	- 75 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. 10, 18, 46, 47, 142, 191, 196 et 197,	- 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 10 m normalement ; - 7 m exceptionnellement.

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des rivières, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges naturelles.
Le long des canaux cette limite est ramenée à 4 mètres.

Dans le secteur **5NAd**, les constructions doivent être édifiée à 75 mètres de l'axe de la voie départementale.

Article 5NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Article 5NA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Une distance au moins 4 mètres peut être imposée entre des constructions discontinues.

Article 5NA9 - Emprise au sol

Néant.

Article 5NA10 -Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 8,50 m au faîtage. Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

Article 5NA11 -Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et, sauf exception, sur supports communs.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées selon les dispositions des articles L.441.2 – L.441.3 et R.442.6 reproduits en annexe. Elles devront obligatoirement être composées d'un grillage posé sur un muret de 40cm de hauteur, sauf si le terrain jouxte une activité artisanale, industrielle et commerciale dont les nuisances sonores dépassent les normes admises. Dans ce cas, elles pourront être maçonnées mais ne devront en aucun cas dépasser 3 mètres de hauteur.

Dans le secteur **5NAi** les clôtures doivent avoir au moins une perméabilité de 80%.

Article 5NA12 -Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 5NA13 -Espaces libres et plantations.

Néant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 5NA14 -Coefficient d'occupation du sol.

Néant.
Toutefois, chaque logement ne pourra pas avoir une superficie supérieure à 250 m² de plancher développée hors œuvre nette (cf. définition en annexe).

Article 5NA15 -Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

ಙ✥ଓ

CHAPITRE IX

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **6NA**

CARACTERE DE LA ZONE.

La zone **6NA** est une zone d'aménagement futur à long terme réservée aux activités. Elle ne pourra être, éventuellement, mise en œuvre que par modification du P.O.S. et après la réalisation d'une concertation avec le public quant à la définition des objectifs d'aménagement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article 6NA1 - Types d'occupation et d'utilisation admis.

Sont admises :

- Les installations nécessaires à l'activité agricole ou à l'élevage à condition qu'elles soient démontables.
- Les ouvrages techniques (E.D.F., P & T, etc…) nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 6NA2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

1) Toutes les constructions autres que celles visées à l'article **6NA1**, en particulier :
    - les locaux à usage d'habitation ;
    - les lotissements de toute nature ;
    - les constructions à usage de bureaux et de commerces ;
    - toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
        * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
        * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
        * soit par des abris en quelque matériau que ce soit dès lors qu'ils occupent une superficie de 2 m² au moins et que leur hauteur atteigne 1,50 m ;
    - les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
    - les établissements industriels classés ou non classés ;
    - les équipements hôteliers ;
    - les campings et caravanings ;
    - les abris de week-end et cabanons non agricoles.

2) Les carrières, les affouillements et exhaussements du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 6NA3 - Accès et voirie.

Néant.

Article 6NA4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Néant.

2 - ASSAINISSEMENT.

Néant.

Article 6NA5 - Surface et forme des terrains.

Néant.

Article 6NA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour toutes les constructions, exceptées celles nécessaires au fonctionnement des services publics (E.D.F., P & T, etc…), et en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau structurant R.D. 941	- 100 mètres.
Réseau structurant R.D. 976	- 75 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. 10, 18, 46, 47, 142, 191, 196 et 197,	- 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 10 m normalement ; - 7 m exceptionnellement.

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des rivières, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges naturelles.
Le long des canaux cette limite est ramenée à 4 mètres.

Article 6NA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Article 6NA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Néant.

Article 6NA9 - Emprise au sol.

Néant.

Article 6NA10 -Hauteur des constructions.

Néant.

Article 6NA11 -Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Article 6NA12 -Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article 6NA13 -Espaces libres et plantations.

Néant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 6NA14 -Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

Article 6NA15 -Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.



CHAPITRE X

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **NB**

CARACTERE DE LA ZONE.

Il s'agit d'une zone assurant la continuité des zones urbaines et qui intéresse des secteurs déjà bâtis. L'habitat isolé y est admis. L'insuffisance d'équipements V.R.D. fait qu'elle ne puisse être classée en zone urbaine.

Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.

Elle comprend un secteur **NBia** qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières.

Elle comprend également un secteur **NBa** qui regroupe les terrains qui, pour des raisons d'assainissement individuel, ne peuvent être construits que sur des parcelles de 2 500 m².

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article NB1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols admis.

Peuvent notamment être autorisés :

- les constructions d'habitations avec un maximum de S.H.O.N autorisée de 250 m² par construction ;
- les hôtels et les établissements de restauration ;
- l'agrandissement des activités existantes ;
- Les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. articles L.441.2 – L.441.3 et R 442.6 en annexe).
- les piscines et les abris piscines dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante .
- les abris de jardin dès lors que leur surface hors œuvre brute est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante .

Peuvent aussi être autorisées les installations classées et les ouvrages techniques (E.D.F., P & T, etc...) nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur **NBia** :

* Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :
  - Les planchers habitables créés seront situés à au moins 0,50m de la cote de référence. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette de la construction originelle ;

* Tout aménagement ou création de constructions à usage d'hébergement (hébergements hôteliers, gîtes ruraux,…) devra respecter la prescription suivante :
  - Les planchers habitables créés seront situés à plus de 0,50 mètre du sol naturel.

* Tout aménagement ou agrandissement de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux,…) ne sera autorisé qu'à la condition suivante :
  - Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à 0,50m au-dessus du sol naturel

  De plus, les établissements recevant du public, au sens de l'article R.123.2. du Code de la Construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4ème ou 5ème catégorie au sens de l'article R.123.19 du même code.

* La perméabilité des clôtures perpendiculaires au sens du courant devra être d'au moins 80%.

Article NB2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
  * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les parcs d'attraction permanents, de jeux et de sports, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- L'ouverture de toute carrière ;
- les défrichements dans les espaces boisés classés ;
- les activités autres que les hôtels et les établissements de restauration ;
- Les immeubles collectifs ;
- Les lotissements et groupes d'habitations.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article NB3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Le long des voies nationales et départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès sur les voies publiques, possibles après délivrance d'une permission de voirie, doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

En aucun cas les accès directs pourront se faire sur la déviation de la R.D. 941 (déviation de route classée à grande circulation), les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Article NB4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction a usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, tout terrain, doivent être alimentés en eau potable par branchement sur la conduite publique de distribution si elle est existante (sans extension).

Le raccordement au réseau d'alimentation en eau doit être obligatoire pour les établissements recevant du public.

Toute construction, ou terrain, en retrait du réseau (parcelles enclavées notamment) seront raccordables si le fonds voisin (fonds servant) est lui-même raccordé au réseau sans extension.

En l'absence du réseau public d'eau potable, toute construction pourra être alimentée soit par captage, forage ou puits suivant la réglementation en vigueur.

La défense extérieure contre l'incendie des bâtiments à construire ou à étendre devra être assurée par des poteaux ou bouches d'incendie assurant des débits de 1000 litres/minute (norme NFS 61-213) et implantés à 200m maximum par les voies praticables.

Dans le cas où la mise en place de ces aménagements est impossible, des réserves d'eau dont la capacité sera définie en fonction du risque, devront être aménagées.

2 - ASSAINISSEMENT.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite. Dans les terrains dominants les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

Les hôtels restaurants autorisés doivent être obligatoirement raccordés au réseau d'assainissement.

3 – EAU PLUVIALE.

La surface imperméabilisée ne pourra pas dépasser :

- pour les terrains inférieurs à 2 500 m², 250 m² ;
- pour ceux dépassant les 2 500 m², 10% du terrain considéré.

Article NB5 - Surface et forme des terrains.

Une construction à usage d'habitation peut être édifiée :

- sur un terrain ayant au moins 1 000 m² de surface si celui-ci est desservi par une voie de caractéristiques convenables ouverte à la circulation publique et par un réseau public de distribution d'eau potable (sans extension) ;
- dans le secteur **NBa**, cette surface est portée à 2 500 m² si celui-ci est desservi par une voie de caractéristiques convenables ouverte à la circulation publique et par un réseau public de distribution d'eau potable (sans extension), et 1 200 m² pour les parcelles desservies par une voie convenable et par les réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- ou sur un terrain ayant au moins 4 000 m² de surface si celui-ci n'est pas desservi par un réseau public d'eau potable.

Article NB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour toutes les constructions, exceptées celles nécessaires au fonctionnement des services publics (E.D.F., P & T, etc…), et en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau structurant R.D. 941	- 100 mètres.
Réseau structurant R.D. 976	- 75 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. 10, 18, 46, 47, 142, 191, 196 et 197,	- 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 10 m normalement ; - 7 m exceptionnellement.

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des rivières, toutes les constructions devront être implantées à au moins 6 m de la limite du domaine public ou des berges naturelles.
Le long des canaux cette limite est ramenée à 4 mètres.

Article NB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces 2 points, cette différence ne pouvant jamais être inférieure à 3 mètres (pour application cf. annexe).

Article NB8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Une distance au moins 4 mètres peut être imposée entre des constructions discontinues.

Article NB9 - Emprise au sol.

Non réglementée.

Article NB10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 9 m au faîtage. Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente.

Article NB11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et, sauf exception, sur supports communs.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées selon les dispositions des articles L 441.2 - L 441.3 et R 442.6 reproduits en annexe. Elles devront obligatoirement être composées d'un grillage posé sur un muret de 40cm de hauteur, sauf si le terrain jouxte une activité artisanale, industrielle et commerciale dont les nuisances sonores dépassent les normes admises. Dans ce cas, elles pourront être maçonnées mais ne devront en aucun cas dépasser 3 mètres de hauteur.

Article NB12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : - 1 place de stationnement par logement.

Bureaux : - Une place par 60 m² de plancher.

Commerces : - Une place par 25 m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200 m² de surface de vente.

Hôtels et restaurants : - Une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants).

Autres établissements : - Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Article NB13 - Espaces libres et plantations.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés (un arbre de haute tige pour six places de stationnement, 25 m² d'espaces verts par 100 m² de surface de plancher développée hors œuvre).

Les plantations existantes seront maintenues.

Les arbres abattus seront remplacés.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article NB14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone **NB** est égal à :

- 0,25 pour les terrains desservis par le réseau public d'eau potable.

- 0,15 pour les terrains non desservis par ce réseau.

En aucun cas, pour les constructions à usage d'habitation, la superficie de plancher développée hors œuvre nette ne pourra dépasser 250 m² de surface développée hors œuvre (par construction).

Article NB15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article **14** ci-dessus n'est pas autorisé.

-oOo-

CHAPITRE XI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **NC**

CARACTERE DE LA ZONE.

La zone **NC** est une zone qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des sols.

Dans la zone de bruit du R.D.941, les maisons d'habitation doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustique conformes aux exigences réglementaires.

Elle comprend un secteur **NCia** qui regroupe les terrains susceptibles d'être inondés lors de très fortes précipitations et qui font l'objet de prescriptions particulières.

Elle comprend un secteur **NCd** qui regroupe les terrains concernés par le recul des constructions à au moins 75 mètres de l'axe des routes départementales à grandes circulations. Cette réglementation précise que cette obligation de recul ne s'applique ni à l'adaptation, ni à la réfection ou à l'extension des constructions existantes, ni aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, ni aux bâtiments d'exploitation agricole, ni aux réseaux d'intérêt public.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article NC1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales.

Peuvent être admis :

- les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- l'extension des constructions d'habitations individuelles isolées existantes. La surface de plancher développée hors œuvre nette des logements ne devra pas excéder 250 m² après extension (cf. définition en annexe) ;
- les établissements industriels directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- l'extension des constructions nécessaires aux activités existantes ;
- la restauration et l'extension des bâtiments anciens et vétustes d'une superficie minimale de 80m² de surface de plancher développée hors œuvre brute à la date de publication du P.O.S.. En cas d'extension les logements ne pourront pas dépasser 250 m² de surface de plancher développée hors œuvre nette ;
- Les piscines et leur abri avec un maximum de 40 m² de surface hors œuvre brute ;
- les carrières et les installations liées à leur exploitation, conformément à la législation en vigueur ;

- les clôtures, sous réserve de dispositions particulières (cf. articles L 441.2 - L 441.3 et R 442.6 en annexe).

- les constructions destinées au rangement des outils à condition qu'elles n'excèdent pas 8 m² et qu'elles ne fassent pas objet d'une extension ultérieure.

- les garages situés à 50 mètres maximum d'habitations existantes avec un maximum de 50 m² de surface hors œuvre brute ;

Peuvent aussi être autorisées les installations classées, ainsi que les ouvrages techniques (E.D.F., P & T, etc...) nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur **NCia** :

* Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement (collectif ou individuel) devra respecter la prescription suivante :

  - Les planchers habitables créés seront situés à plus de 0,50m du sol naturel. Une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10% la surface hors œuvre nette de la construction originelle ;

* Tout aménagement de constructions à usage d'hébergement (colonies de vacances, centre aéré,…) devra respecter la prescription suivante :

  - Les planchers habitables créés seront situés à plus de 0,50 mètre du sol naturel.

* Tout aménagement ou création de constructions de nature à provoquer un rassemblement de personnes (entrepôts, bureaux,…) ne sera autorisé qu'à la condition suivante :

  - Les effectifs reçus devront disposer d'un accès rapide à un niveau refuge de dimensions suffisantes, situé à plus de 0,50m du sol naturel

  De plus, les établissements recevant du public, au sens de l'article R.123.2. du Code de la Construction et de l'habitation ne seront autorisés que s'ils sont classés en 4ème ou 5ème catégorie au sens de l'article R.123.19 du même code.

* La perméabilité des clôtures devra être d'au moins 80%.

Article NC2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

Toutes les constructions qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole, en particulier :

- les locaux à usage d'habitation, autres que ceux liés et nécessaires aux exploitations agricoles et ceux visés à l'article **NC1** ;

- les lotissements de toute nature ;

- les hôtels restaurants ;

- les campings caravanings ;

- les constructions à usage de bureaux et de commerces ;

- toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

    * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;

    * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes" à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;

- les établissements industriels classés ou non classés, non liés à l'exploitation agricole ;

- les défrichements et les coupes à blanc dans les espaces boisés classés.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article NC3 - Accès et voirie.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

Le long des voies départementales, les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

En aucun cas les accès directs pourront se faire sur la déviation de la R.D. 941 (déviation de route classée à grande circulation), les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les pistes de Défense des Forêts Contre l'Incendie, (D.F.C.I.).

Le permis de construire sur les terrains riverains de ces voies peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers qui tiennent compte de l'intensité de la circulation sur ces voies, de la circulation qui sera engendrée par la construction projetée, et des conditions souhaitables de visibilité tant aux abords des accès qu'aux abords des carrefours.

Article NC4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Toute construction a usage d'habitation, tout établissement ou installation abritant des activités, doivent être alimentés en eau potable par branchement sur une conduite publique de distribution de caractéristiques suffisantes.

Lorsqu'elle ne peut s'effectuer par branchement sur une conduite de distribution publique, l'alimentation en eau peut être réalisée dans des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

2 - ASSAINISSEMENT.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite. Dans les terrains dominants les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

Article NC5 - Surface et forme des terrains.

La surface et la forme des terrains doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire.

Article NC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour toutes les constructions, exceptées celles nécessaires au fonctionnement des services publics (E.D.F., P & T, etc…), et en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau structurant R.D. 941	- 100 mètres.
Réseau structurant R.D. 976	- 75 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. 10, 18, 46, 47, 142, 191, 196 et 197,	- 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 10 m normalement ; - 7 m exceptionnellement.

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Le long des cours d'eau, les constructions devront être implantées au moins à 6 m des berges.
le long des canaux, les constructions devront être implantées à au moins 4 m de la limite des berges.

Dans le secteur **NCd**, les constructions doivent être édifiée à 75 mètres de l'axe de la voie départementale.

Article NC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Article NC8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Une distance au moins 4 mètres peut être imposée entre des constructions discontinues.

Article NC9 - Emprise au sol.

Néant.

Article NC10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout des toitures et 8,50 m au faîtage. Des adaptations pourront être admises en cas de terrain en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques.

Article NC11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et, sauf exception, sur supports communs.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées selon les dispositions des articles L 441.2 - L 441.3 et R 442.6 reproduits en annexe. Elles devront obligatoirement être composées d'un grillage posé sur un muret de 40cm de hauteur, sauf si le terrain jouxte une activité artisanale, industrielle et commerciale dont les nuisances sonores dépassent les normes admises. Dans ce cas, elles pourront être maçonnées mais ne devront en aucun cas dépasser 3 mètres de hauteur.

Dans le secteur **NCi** les clôtures doivent avoir une perméabilité de 80%.

Article NC12 - Stationnement des voitures.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article NC13 - Espaces libres et plantations.

Néant.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article NC14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

Article NC15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.

-oOo-

CHAPITRE XII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **ND**

CARACTERE DE LA ZONE.

La zone **ND** est une zone naturelle à protéger, où toutes les constructions sont interdites. Elle est constituée pour l'essentiel des secteurs boisés classés dont le maintien en l'état est nécessaire afin de sauvegarder la qualité paysagère du site, de limiter les conséquences d'éventuels incendies et de réduire au maximum les inondations qui sont, en partie, dues au déboisement.

Elle comprend un secteur **NDi** qui regroupe des terrains touchés par les inondations de septembre 1992.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

Article ND1 - Types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés sous conditions.

Peuvent être autorisés, dès lors que toutes les dispositions auront été prises, pour apporter toute sécurité contre les risques d'incendies :

- l'adaptation, la réfection ou l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du P.O.S. à condition qu'elles n'aient pas, pour effet, d'augmenter le nombre de logements.

Ne peuvent faire l'objet, le cas échéant, d'une extension que les bâtiments ayant une S.H.O.B. minimale de 80m² à la date de référence.

Peuvent aussi être autorisées les ouvrages techniques (E.D.F., P& T, etc…) nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur **NDi**, peuvent être autorisés :

* l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement (collectif ou individuel) à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination ;

  - pour les constructions à usage d'habitation collective : les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence ;

- pour les constructions à usage d'habitation individuelle : après extension, la construction devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur ;

* l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'hébergement (gîtes ruraux, par exemple) à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement, pas d'augmentation de l'emprise au sol et pas de changement de destination ; les planchers habitables créés seront situés au-dessus de la cote de référence ;

* l'aménagement et l'extension de hangars liés et nécessaires à l'exploitation agricole ;

* les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au-dessus de la cote de référence ;

* les constructions annexes des habitations telles que terrasses ouvertes, garage, abris de jardin, piscines, etc… ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées ;

Toutes autres constructions sont interdites.

Article ND2 - Types d'occupation et d'utilisation des sols interdits.

Sont interdites toutes les constructions et activités qui ne sont pas autorisées en **ND1** et notamment la transformation des bâtiments agricoles en habitations.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article ND3 - Accès et voirie.

Les terrains où se trouvent les constructions anciennes existantes à restaurer, ou à agrandir, doivent avoir accès à une voie publique ou privée de caractéristiques convenables, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil (cf. annexe).

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

En dehors du secteur **NDi**, la desserte des habitations devra être réalisée par des voies présentant les caractéristiques suivantes :

* chaussée revêtue de 5 m minimum pouvant supporter 13 tonnes ;
* rayon de courbure des virages de 8 m minimum ;
* pente maximum de 15%,

si une voie est en impasse, sa longueur doit être inférieure à 30 m et comporter en son extrémité une placette de retournement.

Article ND4 - Desserte en eau et assainissement.

1 - EAU.

Pour les constructions visées à l'article **ND1**, l'alimentation en eau peut être réalisée par des captages, forages ou puits particuliers, mais la distribution doit s'effectuer par des canalisations.

En dehors du secteur **NDi**, la défense contre l'incendie devra être réalisée par le réseau public permettant d'assurer 1 000 litres/minute. En cas d'impossibilité, la mise en place de réserves d'eau pourra être envisagée si leurs caractéristiques sont suffisantes pour permettre une protection efficace (30 m3 minimum pour une habitation).

2 - ASSAINISSEMENT.

Pour les constructions visées à l'article **ND1**, et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être sur des fosses septiques ou appareils équivalents et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Dans les terrains dominants, les tranchées filtrantes devront être réalisées à 15 mètres au moins des limites séparatives.

Article ND5 - Surface et forme des terrains.

Néant.

Article ND6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour toutes les constructions, exceptées celles nécessaires au fonctionnement des services publics (E.D.F., P & T, etc…), et en dehors des espaces urbanisés de la Commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

GROUPE DE LA VOIE (se reporter au plan)	RECUL A PARTIR DE L'AXE DE LA VOIE SELON SON GROUPE
Réseau structurant R.D. 941	- 100 mètres.
Réseau structurant R.D. 976	- 75 mètres.
Réseau de désenclavement R.D. 10, 18, 46, 47, 142, 191, 196 et 197,	- 15 mètres.
Chemin ruraux et communaux	Pour toutes les constructions : - 10 m normalement ; - 7 m exceptionnellement.

NOTA : le classement des R.D. par catégorie résulte du plus ou moins d'intensité de la circulation qu'ils supportent.

Article ND7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.

Article ND8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres, sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Néant.

Article ND9 - Emprise au sol.

Néant.

Article ND10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des bâtiments visés à l'article **ND1** ne devra pas excéder 7 mètres à l'égout de la toiture et 8,50 mètres au faîtage.

Article ND11 - Aspect extérieur.

Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les teintes de couleur des enduits, des menuiseries et de la ferronnerie ne pourront jamais être blanches.

Les lignes électriques et téléphoniques seront établies de préférence sur poteaux bois et, sauf exception, sur supports communs.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Les clôtures devront être réalisées selon les dispositions des articles L 441.2 – L 441.3 et R 442.6 reproduits en annexe.

Dans le secteur **NDi**, les clôtures doivent avoir une perméabilité de 80%.

Article ND12 - Stationnement des voitures.

Néant.

Article ND13 - Espaces libres et plantations.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L 130.1 à 130.5 du Code de l'Urbanisme.

Les arbres, dans leur partie la plus rapprochée des constructions, doivent être distants d'au moins 8 m de celles-ci.

Le débroussaillement dans un périmètre de 50 m autour des habitations est obligatoire.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article ND14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.
En aucun cas, pour les constructions à usage d'habitation, la superficie de plancher développée hors œuvre nette ne pourra dépasser 300 m² de surface développée hors œuvre (par construction).

Article ND15 - Dépassement du coefficient d'occupation du sol.

Néant.-

-oOo-

ANNEXES

ANNEXE 1 – RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES LEGISLATIFS.

ANNEXE 2 – APPLICATION DE L'ARTICLE DES DIFFERENTES ZONES INTITULEES :
"Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives".

-oOo-

ANNEXE 1

RAPPEL DES PRINCIPAUX TEXTES LEGISLATIFS

I – TEXTE DES ARTICLES :

- *R 111-2 ; R 111-3 ; R 111-3.2. ; R 111-4 ;*
  R 111-14 ; R 111-14.2 ; R 111-15 ; R 111-21
  DU CODE DE L'URBANISME.

- *682 DU CODE CIVIL ; (loi 67-1253 du 30 décembre 1967).*

- *L 441.2 ; L 441.3 et R 442.6 DU CODE DE L'URBANISME.*

II – DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE.

III – DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

IV – NOUVELLES REGLES CONCERNANT LE PERMIS DE CONSTRUIRE.

-oOo-

I – TEXTE DES ARTICLES

* ***Article R 111-2 :***

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (D.n°98-913, 12 oct. 1998, art. 2).

* ***Article R 111-3 :***

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que : inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanche, peut, si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans les formes prévues par le décret N° 59-701 du 6 Juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du conseil municipal et de la commission départementale d'urbanisme.

* ***Article R 111-3.2 :***

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

* ***Article R 111-4 :***

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

* ***Article R 111-14 :***

En cas de construction d'immeubles à usage d'habitation, groupés ou non, dont l'implantation suppose, soit des aménagements des réserves d'emplacements publics ou des servitudes particulières d'utilisation, soit une division parcellaire, ainsi qu'en cas de construction de bâtiments ou d'installations industriels, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger :

a) la réalisation par le constructeur des travaux de viabilité, notamment la voirie, la distribution d'eau, l'évacuation des eaux, l'éclairage, la réalisation d'aires de stationnement, d'espaces libres ou de plantations ;

b) la contribution du constructeur aux dépenses d'exécution des équipements publics correspondant aux besoins des constructions et rendues nécessaires par leur édification sous la forme de l'exécution de travaux, d'apport de terrains ou de participation financière ;

c) la construction de locaux spécialement destinés à l'équipement commercial et artisanal nécessaires aux besoins des occupants des immeubles projetés ;

d) la constitution d'une association syndicale chargée de la gestion et de l'entretien des ouvrages et aménagements d'intérêt collectif.

*Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, les dispositions du **b)** ci-dessus ne sont applicables qu'à la partie du territoire qui est classée en zone d'urbanisation future par le plan.*

*Sans préjudice de l'alinéa précédent, les dispositions du même **b)** ne sont pas applicables dans les communes ou parties de communes où est instituée la Taxe Locale d'Equipement et dans celles qui ont, dans les conditions prévues au 1° de l'article 1-585 A du code général des impôts, renoncé à la percevoir.*

* ***Article R 111-14.2 :***

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76-628 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

* ***Article R 111-15 :***

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions d'un schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme approuvé dans les cas visés aux ***a*** *et* ***b*** *du 2° de l'article R-122-14.*

* ***Article R 111-21 :***

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

* ***Article 682 du Code Civil (loi 67-1253 du 30 décembre 1967) :***

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de sa propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissement, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

*   ***Article L 441-2 :***

Dans les communes dotées d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) rendu public ou approuvé, l'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article L 422.2.

Toutefois, l'édification des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière n'est pas soumise à la déclaration prévue à l'alinéa 1er du présent article.

*   ***Article L 441-3 :***

L'autorité compétente en matière de permis de construire peut faire opposition à l'édification d'une clôture lorsque celle-ci fait obstacle à la libre circulation des piétons admise par les usages locaux.

L'édification d'une clôture peut faire l'objet, de la part de l'autorité compétente, de prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur ou l'aspect extérieur de la clôture.

*   ***Article R 442-6 :***

L'autorisation ne peut être délivrée que si les installations ou travaux satisfont aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur pour le mode d'occupation prévu et notamment à celles du plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé, ou du document d'urbanisme en tenant lieu.

Cette autorisation peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales, notamment à la création de marges de reculement, de plantations ou de clôtures, si les installations ou travaux, par leur situation, leur nature ou leur aspect, sont de nature à porter atteinte :

- *A la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publique ;*
- *Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants ;*
- *Aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales ;*
- *A l'exercice des activités agricoles et forestières ou à la conservation des milieux naturels, de la faune ou de la flore.*

Il en est de même si les installations ou travaux impliquent la réalisation par la commune d'équipements nouveaux non prévus.

Lorsque la prescription spéciale imposée en vertu des alinéas précédents consiste en la création de clôtures, cette prescription tient lieu de l'autorisation exigée par l'article L 441.2.

L'autorisation peut n'être donnée que pour une durée limitée ou à titre précaire. Dans ce cas, elle peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever à ses frais les installations autorisées.

II – DEFINITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE.

La définition de la surface maximum de plancher hors œuvre nette et les modalités de son calcul sont données par l'article R 112.2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est rappelé ci-après :

- *la surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction ;*

- *la surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :*

  a) *des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*

  b) *des surfaces de plancher hors œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;*

  c) *des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;*

  d) *des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole, ainsi que des surfaces des serres de production.*

Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation, dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation, de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux.

-oOo-

CALCUL DES SURFACES DE PLANCHER HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE D'UNE CONSTRUCTION

Les indications très précises données ci-dessous sont destinées à permettre un premier calcul par le demandeur de ses surfaces hors œuvre brute et nette.

Surface hors œuvre brute

Elle est constituée par la somme des surfaces de chaque niveau, y compris :

- les combles et les sous-sols aménageables ou non,
- l'épaisseur des murs et des cloisons.

Toutefois, ne sont pas comptées les surfaces correspondant :

1. aux terrasses inaccessibles formant toiture de la construction.
2. aux terrasses de plain-pied avec le rez-de-chaussée.

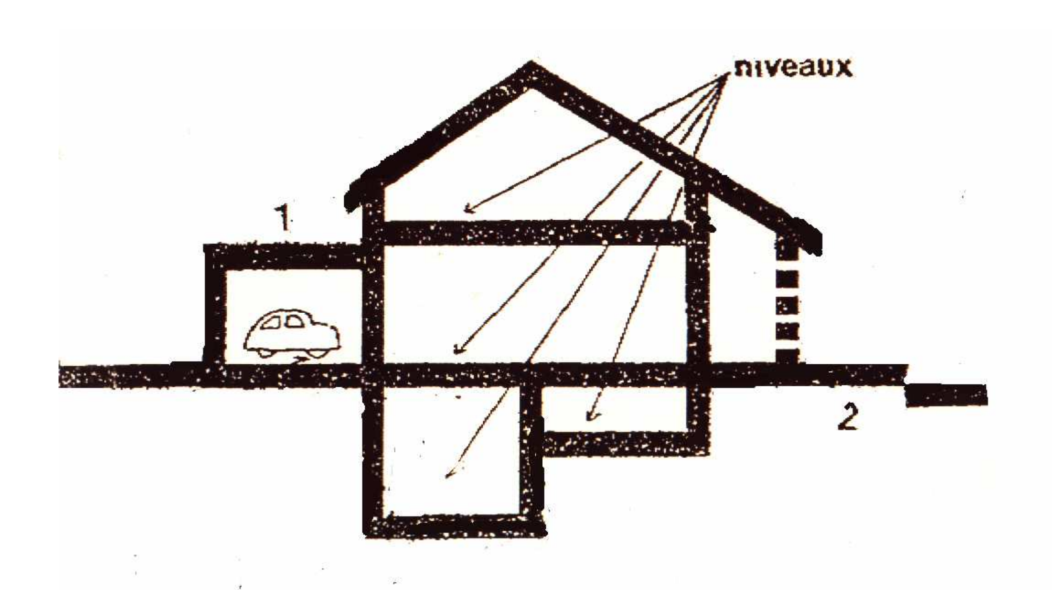
Surface hors œuvre nette

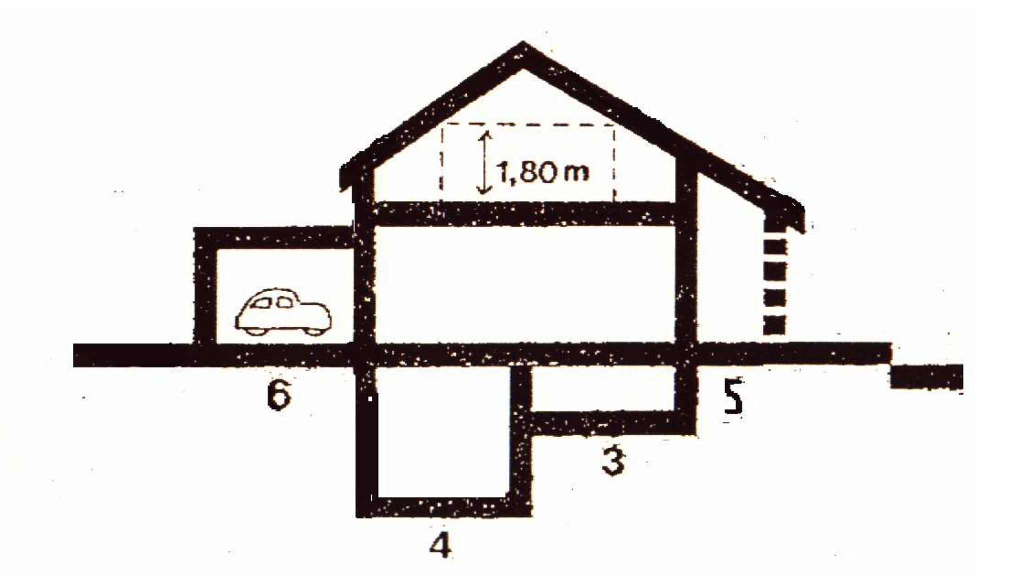
Elle s'obtient en déduisant de la surface hors œuvre brute un certain nombre de surfaces de planchers, correspondant :

1. aux parties de combles d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
2. aux combles non aménageables, en raison :
   - de leur impossibilité à supporter une charge quelconque,
   - de l'encombrement de la charpente .
3. aux sous-sols, totalement ou partiellement enterrés, d'une hauteur inférieure à 1.80 m ;
4. aux sous-sols d'une hauteur supérieure à 1.80 m, affectés au garage, à la cave, à la chaufferie, dans la limite d'un maximum de 60 m² pour une maison individuelle (1) ;
5. aux balcons, loggias, et surfaces non closes, en rez-de-chaussée ;
6. aux parties de bâtiment affectées au garage des véhicules dans la limite de 40 m² pour une maison individuelle (1) ;
7. aux locaux affectés aux récoltes, animaux, matériel agricole et serre de production ;
8. dans le cadre de la réfection d'un immeuble, 5 m² par le logement pour hygiène,

de l'Equipement (subdivision ou chef-lieu) dont dépend le lieu de construction.

(1) les maxima de 60 m² pour sous-sol et 40 m² pour garage ne sont pas cumulatifs.





III – DEFINITION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

1) *Le coefficient d'occupation du sol (défini à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre nette susceptible d'être construit par m² de sol.*

2) *Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16 du Code de l'Urbanisme ou dans les conditions définies à l'article R 123-22 2ème et 3ème.*

   La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain est déduite des possibilités de construction.

3) *Suivant les dispositions de l'article L 111-5 du Code de l'Urbanisme, il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée. Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.*

   Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles. Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme et faire l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret N° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

4) *Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au paragraphe 2, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation du sol et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée.*

-oOo-

IV – NOUVELLES REGLES CONCERNANT LES PERMIS DE CONSTRUIRE.

Décret N° 86-514 du 14 Mars 1986.

Article 1 - *L'article R 422-2 du Code de l'Urbanisme est remplacé par les dispositions suivantes :*

Sont exemptés du permis de construire sur l'ensemble du territoire :

a Les travaux de ravalement ;
……………………

j) Les travaux consistant à implanter, dans les conditions prévues à l'article R 444-3, une habitation légère de loisirs de moins de 35 mètres carrés de surface hors œuvre nette, ainsi que les travaux consistant à remplacer une habitation légère de loisirs par une nouvelle habitation légère de loisirs de superficie égale ou inférieure ;

k) Les piscines non couvertes ;

l) Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est supérieure à 1,50 m sans toutefois dépasser 4 mètres, et dont la surface hors œuvre brute n'excède pas 2 000 mètres carrés sur un même terrain ;

m) Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :

- *qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle ;*
- *ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés.*

"Toutefois, les constructions ou travaux mentionnés ci-dessus ne sont pas exemptés du permis de construction lorsqu'ils concernent des immeubles inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques."

Article 2 - *………. Pour les travaux exemptés du permis de construire.*

Une déclaration de travaux est présentée par le propriétaire du terrain, son mandataire ou la personne ayant qualité pour exécuter les travaux.

"La déclaration précise l'identité du déclarant, la situation et la superficie du terrain, l'identité de son propriétaire au cas où celui-ci n'est pas l'auteur de la déclaration, la nature et la destination des travaux et, le cas échéant, la densité des constructions existantes ou à créer.

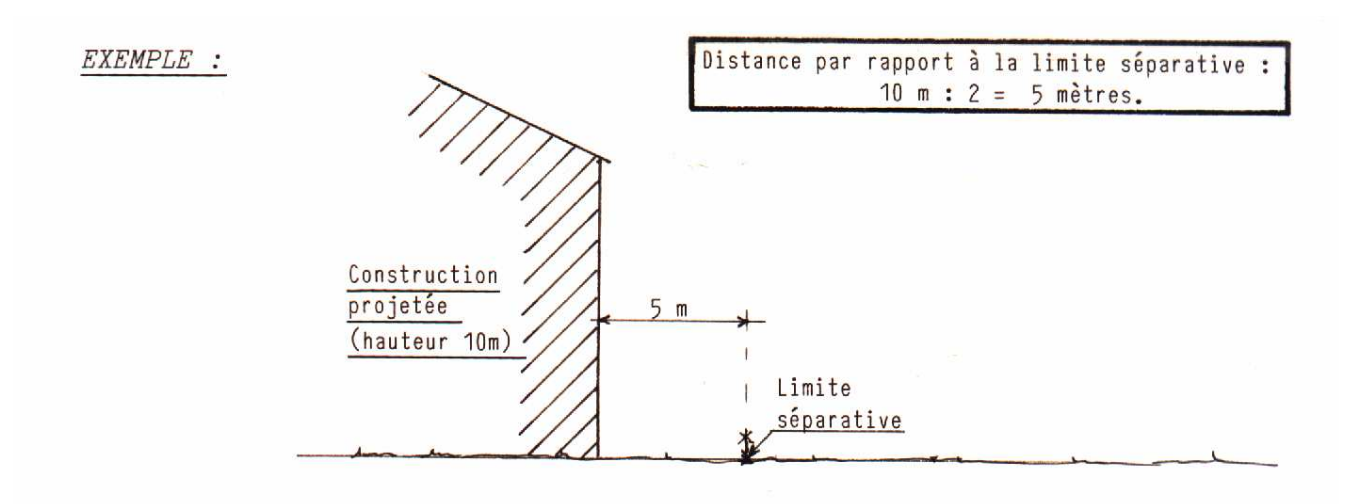
"Le dossier joint à la déclaration comprend un plan de situation du terrain, un plan de masse et une représentation de l'aspect extérieur de la construction, faisant apparaître les modifications projetées.
…………….
La déclaration et le dossier qui l'accompagne sont établis en trois exemplaires et adressés par pli recommandé, avec demande d'avis de réception postal, au maire de la commune dans laquelle les travaux sont envisagés, ou déposés contre décharge à la mairie.
…………….

ANNEXE 2

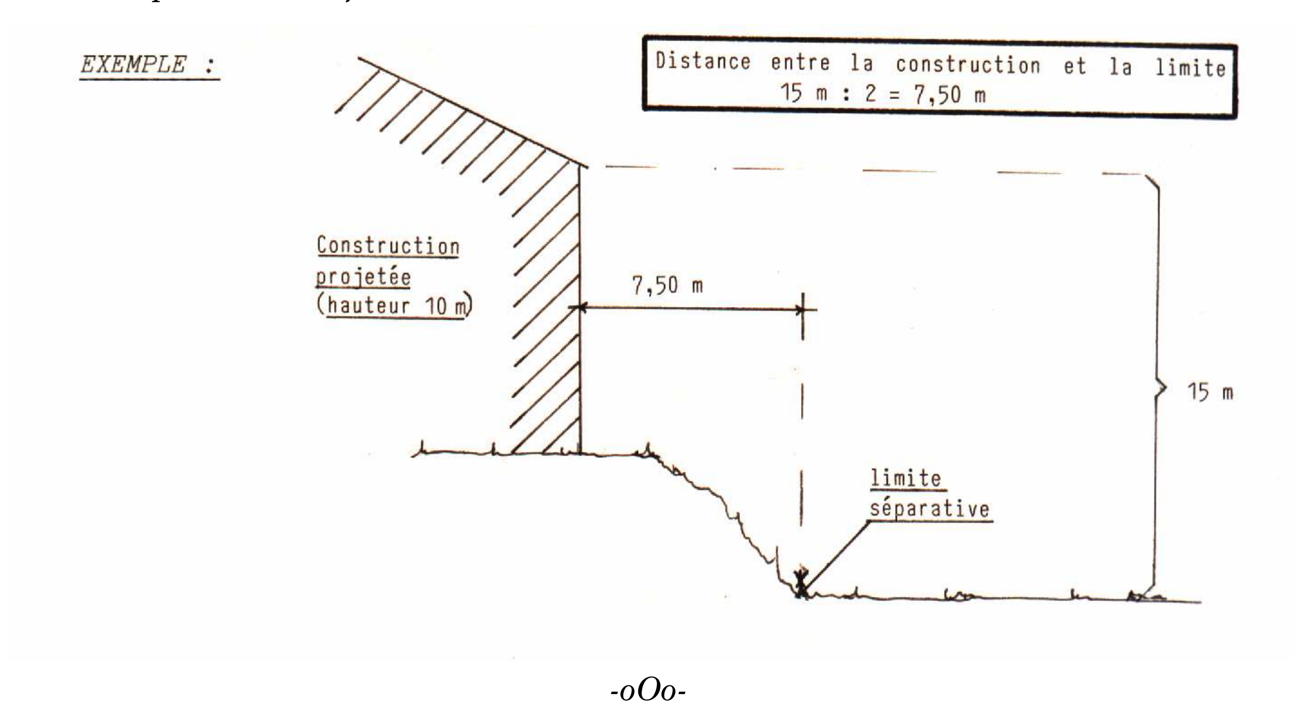
APPLICATION DE L'ARTICLE DES DIFFERENTES ZONES

"Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives"

En terrain plat la distance entre la construction projetée et la limite séparative est égale à la moitié de la hauteur de la construction sans que cette distance ne puisse être inférieure à 3 mètres.



En terrain accidenté la distance doit être au moins égale à la moitié de la distance entre le point le plus haut du bâtiment prévu et la limite séparative, sans que cette distance puisse être inférieure à 3 mètres.



-oOo-